

市有地の不動産証券化を活用した中学校給食提供
事業者誘致に関するサウンディング型市場調査

実施結果

令和5年（2023年）12月

豊中市財務部 資産管理課

豊中市教育委員会事務局 学校給食課

1. サウンディング型市場調査の目的

豊中市及び豊中市教育委員会（以下総称して「市」といいます。）は、豊中市原田中一丁目 94 番 1（登記簿上の地番）の市有地（以下「当該敷地」といいます。）において食品工場を建設し、当該工場での中学校給食を提供する事業を受託する事業者（以下中学校給食提供事業を受託する事業者を個別に又は総称して「給食事業者」といいます。）を公募する予定です。

豊中市中学校給食提供事業（以下「本事業」といいます。）では、中学校給食の提供に係るコストを圧縮しつつ、安定供給すること、及び建設した工場を本事業の妨げにならない範囲で自主事業の実施等自由に活用し、経済活動を行うことで地域経済の発展に寄与することを目的としています。

市では市有資産の活用及び本事業の委託の実効性について、事業検討の段階で民間事業者のアイデアや実現性の有無について調査すべく、申込のあった民間事業者と個別に対話（以下「サウンディング」といいます。）を実施しましたので、その結果を報告します。

なお、本サウンディングでは事業用地としての隣接する土地の取得の要否、及び市有地の活用方法として検討している土地の証券化という手法に関する事業者の意見も合わせて聴取しました。

2. サウンディング実施概要

（1）スケジュール

日程 令和 5 年（2023 年）	内容
8 月 18 日（金）	サウンディング実施の公募開始
8 月 28 日（月）	サウンディング参加申込み〆切
9 月 4 日（月）～9 月 11 日（月）	第 1 回サウンディング 事業者が見積書、工程表等を作成するために必要な情報について意見交換を行いました。
10 月 6 日（金）～10 月 13 日（金）	第 2 回サウンディング 事業者が見積書、工程表等を作成するために必要な情報について意見交換を行いました。

（2）対話の実施方法

- ・ 公募により対話への参加者を募り、参加申込みのあった事業者（グループを含みます）ごとに個別に対話を実施。
- ・ 対面と WEB 会議システムを利用したオンラインを組み合わせる実施。
- ・ 対話時間は、各者 1 時間～ 2 時間程度。

（3）対話参加者数

- ・ 9 者から参加申込みを受け付け、対話を実施しました。
- ・ 主体となる給食提供事業者以外に付随して参加した事業者は、以下のとおり。
 - 金融機関 2 者
 - コンサルタント 1 者
 - 設計、建設会社 8 者
 - その他

- ・ 最終的に見積書等の提出があった事業者 6 者
- ・ 見積書等の提出には至らなかった事業者 3 者

3. サウンディング結果の概要

参加事業者との対話において挙げられた提案・意見は以下のとおりです。

① 本事業の実現性

豊中市に工場を建設し、中学校給食 9,000 食/日の提供が可能か。

- ・ 9,000 食/日の給食の提供は、対応可能 : 6/6 者

自主事業を行い、証券化手法に対応することは可能か。

- ・ 自主事業の対応が可能で事業収益を見込める : 2/6 者
- ・ 自主事業も可能だが小規模を想定 : 2/6 者
- ・ 自主事業はリスク管理の観点から否定的 : 1/6 者
- ・ 証券化手法に対応できない (PPP/PFI などであれば参加) : 1/6 者

② 市所有地の拡大

給食 9,000 食/日の提供を行うにあたり、北西隣地の取得は必要か。

- ・ 敷地の拡大がない場合は、対応できないため、敷地の取得が必要 : 6/6 者
→航空法による高さ制限がある
→北西隣地を取得した場合でも手狭となるが可能

③ 給食提供方式

給食の提供方法について、食缶方式での提供は可能か。

- ・ 全ての給食を食缶方式により提供可能 : 6/6 者
→一定の条件は付くが、自主事業を行いつつ、食缶方式での対応は可能
学校給食衛生管理基準 (文部科学省) を基本とするものの、運用面では協議が必要 (野菜下処理などの運用)
- ・ 一部事業者の意見
→学校給食衛生管理基準をすべて満たす場合は、自主事業への影響が大きい (設備投資や人員確保) のため自主事業での収益が見込めない
→設備配置等に影響がでるため、給食運営の仕様を早めに開示してほしい (配膳トレイ回収洗浄保管の扱い等)
→学校給食衛生管理基準に基づき製造することが第一であるため、自主事業は最小限又は不要
→学校給食衛生管理基準の遵守と自主事業による還元の両立は難しく提案できない
→自主事業により、食品ロスの削減などの取り組みが期待できる
→他自治体の給食提供の受託とともに病院食や外販事業もすでに実施しているため本計画は対応可能である
→現在運営している給食センターと学校の配膳室を見学したい

④ 不動産証券化手法

市の想定している手法(GK-TK：合同会社-匿名組合)以外の希望する手法の有無。

- ・ 他の手法の提案はなかった
 - 具体的な検討に至っていない : 3/6 者
 - 検証の結果、GK-TK がよいとの結論に至った : 1/6 者
 - 手法が複雑であり理解を深めるため説明会など実施を希望 : 6/6 者

信託受託者やアセットマネジメント会社（ともに不動産証券化手法を行う際に必要となる関係会社）の選定にあたっての希望の有無。

- ・ 信託受託者の選定は、市による選定希望 : 3/5 者、今後検討 : 2/5 者
- ・ 事業者自身でアセットマネジメント会社選定のめどがある : 2/5 者
- ・ めどがない : 3/5 者

⑤ 事業費

現時点で本事業の委託料をどう見積もるか。また、今後の経済のインフレ率をどのように見込むか。

- ・ 見積の提出があった事業者と将来的な物価上昇等の議論を行った
 - 人件費について、2030 年代半ばまでに最低賃金 1,500 円をめざすことを国が示しており、上昇が想定される
 - 正社員の給与の上昇が想定される
 - 工場資材等の消耗品の物価について、現在上昇傾向であり、当面の間上昇率は鈍化しないと想定される
 - 光熱水費について、現在社会情勢により高止まり状態であるが、今後の増減は読めない
 - 建築経費について、現在上昇傾向であり、当面の間上昇率は鈍化しないと想定される

⑥ 事業スケジュール

市が想定した公募～契約締結までの期間（12 ヶ月）、契約締結～運営開始までの期間 25 ヶ月）は適切か否か。

（公募～契約締結）

- ・ 通常の PFI 事業より複雑な事業のため提案資料準備期間を長くにとってほしい（契約締結～運営開始）
- ・ 契約締結～運営開始まで 25 ヶ月程度で実施可能 : 2/6 者
- ・ 契約締結～運営開始まで 28 ヶ月程度で実施可能 : 3/6 者
 - 建設業において週休 2 日制が実施されることや人手不足
 - 既存施設解体時にアスベストの処理に時間を要する
- ・ 具体的な検討に至らなかった : 1/6 者

4. サウンディング結果を踏まえた今後の検討方針

サウンディングを実施した結果、各事業者の皆様より様々なご意見・ご提案をいただきました。

多くの事業者から、現時点では証券化手法への理解を深めたいとの意見があったため、証券化手法説明会の開催を検討します。併せて、既存の給食センター・中学校の配膳室の見学会を検討します。今後、サウンディング結果を踏まえ、市有地の活用及び中学校給食提供事業者の公募に向け、要求水準等の整理・検討を進めます。

5. 今後のスケジュール. 今後のスケジュール

- ・事業者の公募は、令和6年度を検討しています。
- ・令和6年1月中に証券化に関する説明会、現給食センター及び学校（配膳室）の見学会を予定しています。（※学校の見学は全ての学校ではありません。）